

Umstrukturierungssatzung für einen Block im Paracelsusviertel

Die BVV möge beschließen:

1. Das Bezirksamt wird ersucht, sich bei der Modernisierung der Wohnblöcke Galenusstraße 6 - 16, Klausthalerstraße 16 - 21, Paracelsusstraße 1 - 8, Prießnitzstraße 1 - 10 dafür einzusetzen, dass ein den sozialen Belangen Rechnung tragender Ablauf gewährleistet wird und dafür notwendigenfalls einen Aufstellungsbeschluss für eine Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu fassen.
2. Folgende Inhalte sollen mit dem Eigentümer vereinbart werden:
 - Die Mietspiegelwerte werden (ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) nach Modernisierung eingehalten.
 - In Wohnungen von Leistungsbeziehern nach SGB II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach der Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen.
 - In sonstigen finanziellen und sozialen Härtefällen werden einvernehmliche Lösungen gesucht, die den Mietern den Verbleib in ihrer Wohnung ermöglichen sollen. Von einer finanziellen Härte ist dabei immer auch schon dann auszugehen, wenn die Brutto-Warm-Mietkosten ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens übersteigen. Hierzu ist die Mieterhöhung in den betreffenden Fällen zu kappen.
 - Jeder Mieter kann nach Abschluss der Maßnahmen in seine Wohnung zurückkehren. Für diese werden für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten Umsetzwohnungen bereitgestellt. Auf Wunsch der Mieter kann auch ein versetzter Umzug erfolgen. In beiden Fällen ist keine (neue oder höhere) Kautions zu erheben. Bestehende Mietverträge sind anzupassen, so dass keine Neuvermietungen erschlichen werden.
 - Der Umgang mit bereits abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen und die tatsächliche Umsetzung baulicher Maßnahmen in den betroffenen WE werden im Sinne betroffener Mieter geregelt.
3. Die in Punkt 2. genannten Punkte sollen durch eine eigentümerunabhängige Mieterberatung erarbeitet und in einem Gebietssozialplan gemäß § 172 Absatz 5 BauGB und § 180 BauGB zusammengefasst werden.
4. Die Bewohner des unter Punkt 1 benannten Quartiers sind unmittelbar durch das Bezirksamt mit einem Schreiben auf die veränderte Rechtssituation und die beabsichtigte Vorgehensweise hinzuweisen.
5. Mit Aufstellungsbeschluss über die Rechtsverordnung ist den Eigentümern die Genehmigungspflicht sämtlicher Baumaßnahmen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB mitzuteilen. Es soll eine vorläufige Untersagung von Maßnahmen gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 2 BauGB ausgesprochen werden. Die Entscheidung über Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 1 BauGB für bis zu zwölf Monate auszusetzen, in denen der Gebietssozialplan zu erstellen ist.
6. Die Kosten für die Erstellung des Gebietssozialplans sind unter Anwendung von § 180 Absatz 3 Nr. 2 BauGB dem Eigentümer als Verursacher Vermieter aufzuerlegen.

Abstimmungsergebnis im Ausschuss

11:0:2

Begründung des Ausschusses

Der Ausschuss hat sich in der Sitzung vom 11. November 2010 mit dem geplanten Modernisierungsvorhaben in diesem Block beschäftigt. Vertreter des Eigentümers sowie der Mieter haben jeweils ihre Sicht der Situation dargestellt.

Die Modernisierung wurde mit umfangreichen Schreiben Anfang August 2010 angekündigt. Aufgrund des überwiegend niedrigen Ist-Standards fallen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung sehr deutlich aus und betragen zwischen 30 % und 80 %. Viele der überwiegend vorhandenen älteren Mieter können sich die neue Miete nicht mehr leisten. Die Eigentümerseite kündigte zwar die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen sowie Einzelgespräche mit einem kaufmännischen und einem technischen Mitarbeiter an, konnte damit die Ausschussmehrheit aber nicht überzeugen, da unklar blieb, wie genau die Gespräche geführt werden und wie soziale, gesundheitliche und finanzielle Härten tatsächlich berücksichtigt werden.

Unzufrieden war der Ausschuss auch mit der geplanten Ausführung der Modernisierungen. Hierbei konnte u. a. die Notwendigkeit der vorgesehenen Fernwärmeanschlüsse nicht abschließend geklärt werden; vor allem auch deshalb, weil offen blieb, ob und wenn ja wie Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz kommen kann. Ebenso konnte das Thema KfW-Kredite nicht geklärt werden. Die Sinnhaftigkeit der nur an den Kellerdecken und Dachbodenböden vorgesehenen Dämmung stieß – auch und gerade unter dem Aspekt des Denkmalschutzes – auf Kritik der Ausschussmitglieder.

Insgesamt deutete sich jedoch an, dass mit dem Eigentümer eine einvernehmliche Lösung über einen den sozialverträglichen Ablauf der Modernisierung zu erzielen ist, so dass für diesen Fall von einem Aufstellungsbeschluss für eine Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 abgesehen werden könnte. Vor diesem Hintergrund soll sich das Bezirksamt für eine entsprechende Berücksichtigung der bisher im Bezirk verwendeten Kriterien und für die Beauftragung einer eigentümerunabhängigen Mieterberatung gegenüber dem Eigentümer und seinem Verwalter einsetzen. Gelingt das nicht, ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen.